



**PARLEMENT
DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE**

—

**Compte rendu intégral
des interpellations et
des questions orales**

—

**Commission du Logement
et de la Rénovation urbaine**

—

**RÉUNION DU
MARDI 23 OCTOBRE 2012**

—

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
PARLEMENT**

—

**Integraal verslag
van de interpellaties en
mondelijke vragen**

—

**Commissie voor de Huisvesting
en Stadsvernieuwing**

—

**VERGADERING VAN
DINSDAG 23 OKTOBER 2012**

—

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale
Direction des comptes rendus
tél 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@parlbru.irisnet.be

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het
Brussels Hoofdstedelijk Parlement
Directie verslaggeving
tel 02 549 68 02
fax 02 549 62 12
e-mail criv@bruparl.irisnet.be

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op
<http://www.parlbruparl.irisnet.be/>

SOMMAIRE

INTERPELLATIONS	5
- de M. Fouad Ahidar	5
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "les logements inoccupés et le squat des cités jardins Le Logis et Floréal".	
<i>Discussion – Orateurs : Mme Fatoumata Sidibe, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, M. Fouad Ahidar.</i>	6
- de Mme Caroline Persoons	13
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	
concernant "la construction sur le terrain des Dames blanches à Woluwe-Saint-Pierre".	
<i>Discussion – Orateurs : M. Alain Maron, M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État, Mme Caroline Persoons.</i>	15
- de M. Alain Maron	23
à M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État à la Région de Bruxelles-Capitale, chargé du Logement et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,	

INHOUD

INTERPELLATIES	5
- van de heer Fouad Ahidar	5
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "de leegstand en de kraakactie van de tuinvijken Le Logis en Floréal".	
<i>Bespreking – Sprekers: mevrouw Fatoumata Sidibe, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, de heer Fouad Ahidar.</i>	6
- van mevrouw Caroline Persoons	13
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	
betreffende "het bouwproject op het terrein van de Witte Vrouwen in Sint-Pieters-Woluwe".	
<i>Bespreking – Sprekers: de heer Alain Maron, de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris, mevrouw Caroline Persoons.</i>	15
- van de heer Alain Maron	23
tot de heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, belast met Huisvesting en Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,	

concernant "le soutien régional renforcé dans le cadre du droit de gestion publique".

Discussion – Orateurs : **Mme Elke Van den Brandt, M. Christos Doulkeridis,** secrétaire d'État, **M. Alain Maron.** 24

betreffende "de sterkere gewestelijke steun in het kader van het openbaar beheersrecht".

Bespreking – Sprekers: **mevrouw Elke Van den Brandt, de heer Christos Doulkeridis,** staatssecretaris, **de heer Alain Maron.** 24

*Présidence : M. Olivier de Clippele, président.
Voorzitterschap: de heer Olivier de Clippele, voorzitter.*

INTERPELLATIONS

M. le président.- L'ordre du jour appelle les interpellations.

INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "les logements inoccupés et le squat des cités jardins Le Logis et Floréal".

M. le président.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar *(en néerlandais).*- *Je vous ai déjà interpellé à plusieurs reprises à propos du Logis et de Floréal où des logements restent vides à cause de problèmes de rénovation.*

Depuis cet été, au moins 17 d'entre eux sont squattés et les occupants des sociétés de logements sociaux craignent de devoir en payer la facture énergétique. Et début septembre, 200 riverains inquiets ont signé une pétition.

Comment ont débuté les squats dans les cités-jardins ? Par combien de logements cela a-t-il commencé ? Combien y en avait-il en septembre ? Et maintenant ?

La société de logement concernée a-t-elle été saisie d'une plainte ? Quelles suites ont été réservées à ces plaintes ?

Quel impact cette occupation a-t-elle sur les délais des travaux ? Qu'avez-vous entrepris pour garantir le cours des rénovations ? Pouvez-vous expulser les squatteurs au début des travaux ?

INTERPELLATIES

De voorzitter.- Aan de orde zijn de interpellaties.

INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de leegstand en de kraakactie van de tuinvijken Le Logis en Floréal".

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Vorig jaar heb ik u meerdere malen geïnterpelleerd over sociale woningen, en meer bepaald over Le Logis en Floréal. De woningen staan al jaren leeg omwille van problemen met de renovatieprojecten. Dit jaar is een deel van de woningen gekraakt. Oorspronkelijk ging het om een kleine groep die elke leegstand aanklaagt.

Sinds deze zomer echter zijn er minstens zeventien woningen bij betrokken en stellen buurtbewoners daar terecht vragen bij. De andere bewoners van de huisvestingsmaatschappijen vrezen dat ze later voor de energiefacturen van de gekraakte woningen zullen opdraaien. Begin september werd een petitie ondertekend door 200 ongeruste buurtbewoners.

Hoe is de kraakactie in de tuinvijken begonnen? Hoeveel woningen werden er in het begin gekraakt? Hoeveel waren er in september gekraakt? Hoeveel zijn dat er op dit moment? Werd bij de betrokken huisvestingsmaatschappij een klacht ingediend? Welk gevolg kreeg elk van deze klachten? Welke impact heeft de krakersactie

Vous êtes-vous concerté avec les squatteurs ? La société de logement l'a-t-elle fait ? Y a-t-il un accord avec les squatteurs concernant les factures énergétiques, l'entretien et la gestion ?

Avez-vous demandé à ces occupants de quitter ces logements ? Quelle procédure la société de logement applique-t-elle pour ce faire ?

Discussion

M. le président.- La parole est à Mme Sidibe.

Mme Fatoumata Sidibe.- Nous souhaitons apporter une petite précision à l'intervention de M. Ahidar. En effet, il commet une erreur en mélangeant les sociétés de cités jardins du Logis et de Floréal.

Effectivement, si Floréal compte plus de 160 logements vides, ce n'est pas le cas au Logis. Cette précision est importante, car elle permet de tordre le cou à un canard selon lequel le nombre de logements vides à Floréal s'expliquerait principalement par la lourdeur administrative due au classement de la cité jardin.

Il est vrai que la procédure de classement ne facilite pas la rénovation indispensable. Cependant, le manque d'entretien de ces logements durant de trop nombreuses années contribue considérablement à expliquer le triste record du nombre de logements sociaux vides détenu par Floréal.

Nous tenons également à rappeler que, dans les années 90, ce manque d'entretien a entraîné un drame : l'asphyxie au monoxyde de carbone de deux enfants. Le président ou l'administrateur-directeur-gérant du conseil d'administration de l'époque avait d'ailleurs été condamné. Après ce drame, tous les logements non-conformes ont été

op de termijn van de renovatieprojecten? Wat hebt u gedaan om de voortgang van de renovatie te garanderen? Kunt u de krakers verwijderen bij de start van de renovatiewerken? Hebt u overleg gepleegd met de huisvestingsmaatschappij? Heeft de huisvestingsmaatschappij ook overleg gepleegd met de krakers? Waaruit bestaat de overeenkomst met de krakers met betrekking tot de energierekeningen, het onderhoud en beheer? Hebt u de krakers de opdracht gegeven om de woningen te verlaten? Wat is de procedure die de huisvestingsmaatschappij hanteert bij een dergelijke actie?

Dat zijn heel wat vragen, maar de bewoners zijn terecht ongerust.

Bespreking

De voorzitter.- Mevrouw Sidibe heeft het woord.

Mevrouw Fatoumata Sidibe (in het Frans).- De heer Ahidar scheert Le Logis en Floréal ten onrechte over dezelfde kam.

In tegenstelling tot Floréal kampt Le Logis niet met leegstand. De bewering dat de leegstand in Floréal louter het gevolg is van zware administratieve procedures ten gevolge van het beschermde statuut van de tuinvijk, klopt dus niet.

Die procedures maken de renovatie inderdaad niet gemakkelijker, maar het jarenlange gebrek aan onderhoud van de woningen is een even belangrijke factor.

In de jaren negentig leidde dit gebrekkige onderhoud tot de dood van twee kinderen door koolstofmonoxidevergiftiging. De voorzitter van de raad van bestuur werd toen trouwens veroordeeld. Nadien werden alle woningen die niet voldeden, leeggemaakt. Jammer genoeg staan ze nog steeds leeg.

Tijdens de verkiezingscampagne in Watermaal-Bosvoorde kwam de kwestie opnieuw aan bod. In een chatbericht aan mevrouw Payfa noemde de heer Deleuze het dossier een prioriteit. "We moeten druk uitoefenen op het gewest. We zullen sterker staan als ik burgemeester ben". Mijnheer

vidés et ils le sont hélas encore aujourd'hui.

Cette précision étant apportée, je ne peux m'empêcher de relever un propos qui a été tenu dans le cadre de la campagne électorale locale à Watermael-Boitsfort. La question des logements vides au Floréal, déjà dénoncée par M. Colson il y a six ans, y a été remise à l'ordre du jour.

Dans un échange par chat entre M. Deleuze et Mme Payfa, M. Deleuze a déclaré que c'était une priorité. Je le cite : "Il y a des pressions à faire au niveau de la Région. Je pense que nous aurons plus de force si je suis bourgmestre". Je voudrais donc savoir, M. le secrétaire d'État, si vous avez besoin de pressions de la part de votre coprésident de parti pour faire avancer ce dossier.

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Visiblement, M. Deleuze aura plus de force, puisqu'il est devenu bourgmestre. C'est tout à fait positif pour lui.

Je me permets, M. Ahidar, de faire le lien avec l'intervention de Mme Sidibe. Il est effectivement important de comparer Le Logis et Floréal. Ce sont deux sociétés coopératives, situées dans la même commune, avec un patrimoine similaire, mais dont la gestion livre des résultats extrêmement différents. Il est important de le constater pour comprendre où la responsabilité peut être placée.

Je me suis permis de m'exprimer dans la presse ces dernières semaines sur ce sujet, parce que la société Floréal a chaque fois trouvé une raison externe pour expliquer la lenteur de la procédure et des rénovations. Cette société de logement possède énormément de biens inoccupés, alors que pratiquement tous les logements font partie de programmes de rénovation ou ont été rénovés, de la même façon que cela se passe au Logis.

Les différences entre les deux sociétés sont énormes : le Logis n'a aucun logement inoccupé et Floréal en a 170. La première société a une situation financière positive de plus de 8 millions d'euros et l'autre une dette d'1,8 million d'euros. Les caractéristiques respectives sont analogues, mais les techniques de gestion sont totalement

de staatssecretaris, moet uw partijvoorzitter inderdaad druk op u uitoefenen om schot in de zaak te krijgen?

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De heer Deleuze is alvast burgemeester geworden.*

Mijnheer Ahidar, u moet inderdaad een onderscheid maken tussen Le Logis en Floréal. Het zijn twee coöperatieve huisvestingsmaatschappijen in dezelfde gemeente en met een vergelijkbaar profiel, maar met erg verschillende resultaten.

Floréal haalt externe redenen aan waarom de renovaties zo traag gaan. Er zijn erg veel leegstaande woningen, hoewel die allemaal gerenoveerd zijn of deel uitmaken van een renovatieprogramma.

Le Logis heeft geen enkele leegstaande woning en een financieel overschot van 8 miljoen euro, terwijl Floréal 170 leegstaande woningen heeft en een tekort van 1,8 miljoen euro. Dat komt doordat beide maatschappijen helemaal anders beheerd worden.

Een fusie moet soelaas brengen en ik ben tevreden dat beide huisvestingsmaatschappijen daarvoor te vinden zijn. Ik hoop dat dat het algemene niveau van het beheer zal verbeteren.

(verder in het Nederlands)

Wat uw eerste vraag betreft, heeft het gewest alle financiële middelen toegekend die Floréal voor de

différentes. Cela explique en grande partie la différence de résultats et cela légitime le projet de fusion de ces sociétés. J'espère en effet qu'il permettra d'opérer un saut qualitatif au niveau de la gestion.

Je me réjouis du fait que les deux sociétés aient indiqué leur volonté de fusionner dans les mois qui viennent. J'espère qu'il en résultera un nivellement par le haut, en s'inspirant des meilleures pratiques.

(poursuivant en néerlandais)

La Région a octroyé tous les moyens financiers demandés par Floréal pour la rénovation des logements inoccupés en 2010 et en 2011, soit 3,2 millions d'euros lors du dernier programme quadriennal 2010-2013.

Depuis le premier quadriennal 2002-2005, la Région a octroyé au total plus de 25 millions d'euros pour la rénovation des cités Le Logis (plus de 8 millions) et Floréal (17 millions).

Dans le cadre de ces 17 millions d'euros, Beliris a contribué à hauteur de 6 millions d'euros à la rénovation de l'immeuble de 67 appartements (vides) au square des Archiducs.

Le nouveau contrat de gestion établit un calendrier pour chaque société, qui fait l'objet d'un suivi rigoureux par la SLRB. Le non-respect des délais peut mener à des sanctions financières.

En outre, vu le manque de personnel qualifié, 14 postes supplémentaires sont financés dans le cadre du pôle d'expertise que la SLRB met à disposition des sociétés.

Les travaux lourds aux façades des bâtiments classés sont, de plus, soumis à l'avis de la Commission royale des monuments et sites, ce qui alourdit encore la procédure.

Ce type de programmation a dès lors engendré un processus de rénovation long et complexe, qui a généré l'accumulation de logements inoccupés de longue durée.

Notre action sur les programmes déjà en cours ne peut se concentrer aujourd'hui que sur l'accélération des projets entamés, le déblocage des questions relatives aux monuments et sites et à

renovatie van de woningen die in 2010 en 2011 leegstonden, heeft aangevraagd. Het gaat om een bedrag van 3,2 miljoen euro, toegewezen in het kader van het laatste vierjarenprogramma 2010-2013.

Sinds het eerste vierjarenprogramma 2002-2005 heeft het gewest in totaal meer dan 25 miljoen euro voor de renovatie van de wijken Le Logis en Floréal vrijgemaakt, iets meer dan 8 miljoen euro voor Le Logis en ongeveer 17 miljoen voor Floréal.

In het kader van deze 17 miljoen euro heeft Beliris 6 miljoen euro bijgedragen voor de renovatie van het gebouw op de Aartshertogensquare. Dat gebouw telt 67 leegstaande appartementen.

De invoering van de nieuwe beheersovereenkomst heeft met zich meegebracht dat voor elke maatschappij een planning is opgesteld die de BGHM nauwgezet opvolgt. Worden de termijnen niet gerespecteerd, dan zijn daar eventueel financiële sancties aan verbonden.

Gelet op het gebrek aan gekwalificeerd personeel, worden bovendien in het kader van de expertise-pool die de BGHM ter beschikking van de maatschappijen stelt, 14 bijkomende betrekkingen gefinancierd.

Deze recente initiatieven moeten worden gezien in het licht van de volledige renovatieprojecten die Floréal al had opgestart. Zo zouden de woningen één na één stelselmatig worden vrijgegeven.

De zware renovatiewerken aan de gevels van de beschermde gebouwen zijn bovendien onderworpen aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen. Dat maakt dat de procedure zwaar en moeilijk verloopt.

Ondanks het beoogde doel, namelijk de verbetering van het patrimonium, heeft dit soort programma en de beperkte menselijke middelen die beschikbaar waren, voor Floréal een erg moeilijk en lang renovatieproces met zich meegebracht. Dat heeft tot gevolg gehad dat de woningen langdurig leegstonden.

Wat betreft de lopende programma's, moeten we ons noodgedwongen beperken tot het bespoedigen

l'urbanisme, et la liquidation des moyens financiers octroyés aux projets.

Du reste, mon cabinet entend mettre en place avec les sociétés immobilières de service public (SISP) une nouvelle stratégie de programmation afin de prévenir ce phénomène.

Concrètement, selon le planning des programmes précédents du Logis, les chantiers d'isolation et de rénovation des toitures de 341 logements sont prévus pour début 2015.

Les premiers travaux de mise en conformité des installations de gaz pour 236 maisons est en cours de finalisation et les travaux pour 365 autres logements sont prévus en 2014-2015.

Les rénovations lourdes et complètes de 60 maisons de Floréal seront échelonnées entre 2012 et 2015.

(poursuivant en français)

En ce qui concerne Floréal, toutes les demandes de subsides et rénovations introduites par cette société ont été rencontrées. L'attention publique a été particulièrement soutenue vis-à-vis de cette société. Un des projets a été subsidié dans le cadre de Beliris, avec des taux de subsidiation qui sont encore plus importants. Il s'agit d'une aide significative.

Malgré cela, on constate que cette société n'a toujours pas introduit de projet pour les trente logements qui restent. Elle n'a pas non plus les moyens financiers de réaliser la rénovation de ces trente logements sur fonds propres. Nous sommes en train d'examiner la situation.

(poursuivant en néerlandais)

Une première action de squat a été constatée le 27 janvier 2012. La SISP a entamé une action civile à l'encontre de la personne qui s'est identifiée. La procédure est actuellement pendante devant la justice de paix, les plaidoiries étant fixées au 29 mars 2013.

Entre avril et septembre 2012, 26 logements étaient "squattés". Floréal a déposé plainte auprès de la police, qui ne dispose cependant que de moyens limités, l'action de squat n'étant pas

van opgestarte projecten, het oplossen van problemen inzake Monumenten en Landschappen en Stedenbouw en de uitbetaling van de financiële middelen die aan de projecten zijn toegekend.

Voor het overige wil mijn kabinet met de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) een nieuwe strategie uitwerken om deze fenomenen te voorkomen en de studies over de globale renovatie van het patrimonium zo snel mogelijk van start te laten gaan.

Concreet gesproken zullen de isolatie- en renovatiewerken aan de daken van 341 woningen volgens de planning van de vorige programma's van Le Logis begin 2015 worden uitgevoerd.

De eerste werken voor het in overeenstemming brengen van de gasinstallaties van 236 woningen zijn bijna afgerond en de werken aan 365 andere woningen zijn in 2014-2015 gepland.

De zware en volledige renovatiewerken aan 60 woningen van Floréal zullen tussen 2012 en 2015 worden uitgevoerd.

(verder in het Frans)

Wij hebben aan alle subsidie- en renovatieaanvragen van Floréal voldaan. Een van de projecten kreeg nog meer subsidies dankzij de bijdrage van Beliris. Het gaat dus om aanzienlijke bedragen.

Desondanks heeft de huisvestingsmaatschappij nog steeds geen project ingediend voor de dertig woningen die overblijven. Ze kan die niet met eigen middelen renoveren. Wij onderzoeken de situatie, die tekenend is voor Floréal.

(verder in het Nederlands)

Een eerste kraakactie werd op 27 januari 2012 vastgesteld. Deze werd opgeëist door een persoon die zich heeft geïdentificeerd. De OVM heeft een burgerlijk geding tegen de betrokken persoon aangespannen. De procedure wordt momenteel door het vrederecht van het kanton Oudergem behandeld. De vrederechter heeft de pleitdatum op 29 maart 2013 vastgesteld.

Tussen april en september 2012 zijn 26 woningen gekraakt. Floréal heeft hiervoor op 2 en 14 mei

reprise dans le Code pénal belge comme un délit. Des personnes en situation illégale ont néanmoins été appréhendées. Le Parquet a renvoyé les premières plaintes de Floréal à la commune de Watermael-Boitsfort avec la recommandation d'appliquer le cas échéant des amendes pour incivilités de maximum 250 euros.

Compte tenu de l'aggravation du climat social à la fin du mois d'août, Floréal a introduit une requête unilatérale devant le tribunal de première instance de Bruxelles. Celle-ci a abouti à une ordonnance datée du 17 septembre 2012 et les squatteurs ont été invités à quitter les lieux.

Au 16 octobre, après la procédure d'expulsion, deux squats étaient toujours en cours.

Floréal signale que des discussions informelles avec les squatteurs ont permis de limiter les conséquences négatives pour l'avancement des projets d'investissement.

Par contre, la SISP a déclaré que le personnel ouvrier, administratif et la direction ont consacré beaucoup de temps à la problématique des squats au détriment de leurs activités normales, ce qui a perturbé le suivi des projets d'investissement en fonds propres.

En outre, la SISP nous a signalé qu'elle a retrouvé les logements squattés en mauvais état. C'est pourquoi elle procède à une désinfection sanitaire.

Le conseil d'administration de Floréal nous a informés avoir décidé unanimement le 20 septembre dernier de ne pas se concerter avec les squatteurs et de ne pas recourir aux conventions d'occupation précaire utilisées dans le secteur.

(poursuivant en français)

Sur ce plan aussi, je regrette la gestion effectuée par la société, qui aurait pu nous solliciter ou nous demander de l'aide au départ, compte tenu du fait que les biens étaient inoccupés depuis des mois. Elle aurait ainsi pu entrer dans un processus d'occupation précaire, comme cela existe à Forest ou à Evere. Cela n'a pas été le cas et on a laissé la situation s'empirer. La population riveraine a inévitablement réagi et la gestion n'a pas eu d'autre choix que de recourir à une expulsion.

2012 klacht ingediend bij de politie, maar heeft in dit verband geen enkel officieel antwoord gekregen.

Aangezien het kraken van woningen in het Belgisch Strafwetboek niet als strafbaar feit is opgenomen en de bescherming van de woonplaats van toepassing is op krakers die een woning bezetten, waren de middelen van de politie beperkt.

De illegale personen zijn wel gearresteerd. Floréal heeft ons ervan op de hoogte gebracht dat zij op 3 augustus 2012 tijdens een vergadering met de politiecommissaris bij de burgemeester hebben vernomen dat het parket de eerste klachten van Floréal had doorverwezen naar de gemeente Watermaal-Bosvoorde met de aanbeveling om in voorkomend geval overlastboetes van maximaal 250 euro op te leggen.

Ik herinner er u aan dat de identiteit van de auteurs van de kraakactie in theorie niet is gekend. Door de verslechtering van het sociale klimaat op het einde van de maand augustus heeft Floréal op 14 september 2012 een eenzijdig verzoekschrift ingediend bij de rechtbank van eerste aanleg van Brussel. Dit heeft geleid tot een beschikking die op 17 september 2012 door deze rechtbank werd uitgevaardigd.

Door de tenuitvoerlegging van de beschikking van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel door de hulpdienaars van het gerecht, werden de krakers verzocht de woningen te verlaten.

Na de instelling van een uithuiszettingsprocedure waren op 16 oktober nog twee kraakacties aan de gang: de kraak die werd ingezet door de eerste actie en een nieuwe kraakactie die plaats heeft gevonden na de beschikking van de rechtbank van eerste aanleg van Brussel van 17 september 2012.

Floréal heeft ons gemeld dat informele gesprekken met de krakers de negatieve gevolgen voor de voortgang van de investeringsprojecten hebben beperkt. Zo werd slechts één bezoek van een landmeter aan twee woningen uitgesteld.

De OVM heeft echter verklaard dat zowel het administratieve als het directie- en bediendenpersoneel veel tijd heeft besteed aan de krakersproblematiek en dit de normale activiteiten van

Concernant votre quatrième question, des contacts ont effectivement été pris avec mon cabinet. Lors de la première réunion, qui a eu lieu début août, un premier bilan a été demandé à Floréal. Les procédures judiciaires potentielles et les conditions d'application de l'occupation précaire ont également été rappelées. Il n'en a cependant pas été tenu compte.

Par ailleurs, une réunion a eu lieu à l'administration communale de Watermael-Boitsfort le 4 septembre, avec le Collège et le bourgmestre. Nous y avons exprimé une nouvelle fois notre opposition, en demandant soit d'entamer au plus vite une procédure judiciaire pour l'expulsion des squatteurs, soit de recourir à la convention d'occupation précaire. Le conseil d'administration s'est prononcé en faveur d'une ordonnance d'expulsion, ne voulant pas s'engager dans la voie de la conclusion d'une convention.

(poursuivant en néerlandais)

La SLRB n'intervient pas directement en cas de squat. Les procédures appliquées par les SISP relèvent de leur entière responsabilité.

haar diensten heeft benadeeld. De opvolging van de investeringsprojecten die met eigen middelen worden gefinancierd, is daardoor verstoord.

Daarnaast heeft de OVM ons op de hoogte gebracht van de slechte toestand waarin zij de gekraakte woningen heeft aangetroffen. Daarom is de maatschappij overgegaan tot sanitaire desinfectie.

De raad van bestuur van Floréal heeft ons geïnformeerd over het feit dat de raad op 20 september 2012 unaniem heeft beslist niet in overleg te treden met de krakers. De raad is immers van mening dat de krakers de woningen zonder titel noch recht betrekken en wenst geen beroep te doen op de overeenkomsten voor preciaire bewoning die binnen de sector worden gebruikt.

(verder in het Frans)

De coöperatieve huisvestingsmaatschappij had beter van bij aanvang een beroep gedaan op het gewest. De woningen stonden geruime tijd leeg en konden, zoals in Vorst of Evere, het statuut van preciaire bewoning verkrijgen. Dat is niet gebeurd. De situatie is verergerd en de buurtbewoners hebben gereageerd. Uiteindelijk wilde de huisvestingsmaatschappij alleen nog tot uitzetting overgaan.

Floréal heeft inderdaad contact opgenomen met mijn kabinet. Tijdens de eerste vergadering in augustus hebben we aan Floréal een eerste balans gevraagd en hebben we de juridische procedures en voorwaarden voor preciaire bewoning toegelicht, maar zonder resultaat.

Op 4 september hebben we op een vergadering met het schepencollege gevraagd om zo snel mogelijk ofwel een uitzettingsprocedure op te starten, ofwel het statuut van preciaire bewoning te verlenen. De raad van bestuur heeft toen voor uitzetting gekozen.

(verder in het Nederlands)

De BGHM komt niet rechtstreeks tussen bij kraakacties. De procedures die de OVM's toepassen, heb ik al toegelicht en vallen volledig onder hun verantwoordelijkheid.

M. le président.- La parole est à M. Ahidar.

M. Fouad Ahidar (*en néerlandais*).- *L'inoccupation de 160 logements n'est donc pas due à un manque de moyens mais à la mauvaise volonté manifeste des gestionnaires.*

Cette situation ne peut rester sans réaction de notre part.

Quels sont les moyens d'action dont dispose la Région ? Comment éviter qu'une telle situation ne se reproduise à l'avenir ?

L'attente de l'avis de la CRMS pour la rénovation des façades ne devrait sans doute pas constituer un obstacle à l'occupation des logements.

M. le président.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Je partage votre point de vue. On ne peut plus laisser des sociétés, simplement par leur mauvaise gestion, provoquer la vacuité des logements. C'est la raison pour laquelle nous avons modifié le contrat de gestion qui lie la SLRB aux sociétés. Il fixe désormais des délais de rigueur pour les contrats de rénovation. Les sociétés peuvent bénéficier de subsides durant un certain délai et risquent de les perdre si elles ne le respectent pas.

Par ailleurs, nous avons instauré, au sein de la SLRB, la possibilité d'intervenir à la place des sociétés pour réaliser des travaux. La société a la possibilité de déléguer la maîtrise d'ouvrage à la SLRB, que nous avons renforcée dans cet objectif. Nous encourageons Floréal à le faire, vu son manque de personnel pour gérer ces travaux. À défaut, nous pourrions nous-mêmes décider d'intervenir.

La question de la fusion est extrêmement

De voorzitter.- De heer Ahidar heeft het woord.

De heer Fouad Ahidar.- Ik heb op bijna alle vragen antwoord gekregen, en één ding is mij daarbij opgevallen. Heel wat woningen staan jaren leeg, omdat er slechte wil van de beheerder mee is gemoeid. U zegt dat de middelen ter beschikking zijn gesteld. Maar er is manifest sprake van slechte wil van de beheerders.

Welke middelen heeft het gewest ter beschikking? We kunnen de situatie niet ongemoeid laten. Het gaat om 160 woningen waarvoor middelen klaarliggen waarmee niets gebeurt.

Kan een dergelijke situatie in de toekomst worden vermeden? De heer Deleuze is nu burgemeester. Hij moet de huisvestingsmaatschappij die deze woningen beheert, aan de tand voelen.

Wat de gevelrenovatie betreft, zegt u dat de toestemming daarvoor van de Commissie voor Monumenten en Landschappen moet komen. De vraag is of de mensen deze woningen intussen niet al kunnen betrekken en de gevels later worden behandeld.

De voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (*in het Frans*).- *We mogen inderdaad niet toestaan dat woningen leegstaan ten gevolge van het slechte beheer van maatschappijen. Daarom hebben we de beheerovereenkomst tussen de BGHM en de maatschappijen aangepast. Voortaan zijn er strikte termijnen voor de renovatiecontracten. Maatschappijen die zich daar niet aan houden, kunnen subsidies kwijtspelen.*

Bovendien kan de BGHM zich in de plaats stellen van een maatschappij om werken te laten uitvoeren. Een maatschappij kan zelf ook aan de BGHM vragen om de rol van bouwheer over te nemen. In het geval van Floréal zou dat raadzaam zijn, aangezien de maatschappij over te weinig personeel beschikt.

Door de fusie zouden de maatschappijen over een minimum aan gekwalificeerd personeel kunnen beschikken. Wij doen de maatschappij ondertussen een aantal concrete voorstellen om het beheer te

importante pour permettre aux sociétés de disposer d'un minimum de personnel qualifié pour réaliser les opérations nécessaires. Nous sommes en contact avec la société et mettons sur la table toutes les propositions susceptibles d'avoir des effets concrets, afin de gérer autrement et plus rapidement tout ce patrimoine, compte tenu des budgets dégagés.

- *L'incident est clos.*

(Mme Marie Nagy, doyenne d'âge, prend place au fauteuil présidentiel)

INTERPELLATION DE MME CAROLINE PERSOONS

À M. CHRISTOS DOULKERIDIS, SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE MÉDICALE URGENTE,

concernant "la construction sur le terrain des Dames blanches à Woluwe-Saint-Pierre".

Mme la présidente.- La parole est à Mme Persoons.

Mme Caroline Persoons.- Nous sortons d'une campagne électorale. C'est sans doute la période où nous pouvons le plus écouter et entendre les habitants pour essayer de répondre à leurs espoirs, leurs attentes et leurs craintes en les portant là où l'on exerce un mandat public. C'est le cas ici aussi, au parlement.

À Woluwe-Saint-Pierre, l'une des questions qui a le plus occupé la campagne est celle de l'avenir du terrain des Dames blanches, propriété de la Société du logement de la Région bruxelloise (SLRB). Il s'agit d'un grand espace, situé dans un quartier

wijzigen en efficiënter te maken, binnen de grenzen van de beschikbare middelen.

- *Het incident is gesloten.*

(Mevrouw Marie Nagy, oudste lid in jaren, treedt als voorzitter op)

INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE PERSOONS

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "het bouwproject op het terrein van de Witte Vrouwen in Sint-Pieters-Woluwe".

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Persoons heeft het woord.

Mevrouw Caroline Persoons (in het Frans).- *Net na de verkiezingen is dit het uitgelezen moment om de vragen en verwachtingen van de bewoners trachten te beantwoorden, door ze voor te leggen hier in het parlement.*

In Sint-Pieters-Woluwe werd er tijdens de verkiezingscampagnes veel aandacht besteed aan de kwestie van het terrein van de Witte Vrouwen, eigendom van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM). Dit braakliggende terrein van grote omvang bevindt zich midden in een dichtbevolkt gebied bestaande uit kleine

densément peuplé, avec de petites maisons de type d'une propriété terrienne et de petites rues, ce qui pose des problèmes de mobilité.

Ce terrain a fait l'objet de nombreux projets depuis trente-cinq ou quarante ans, sans que rien ne semble se concrétiser. Il me semble donc intéressant, comme je l'ai déjà fait en 2007 et en 2009, d'interroger le gouvernement à ce sujet.

En 2007, l'olivier bruxellois annonçait à la presse, par la voix de sa secrétaire d'État au logement, sa décision de bâtir près de mille logements sociaux et moyens sur le terrain des Dames blanches. En 2009, la même secrétaire d'État précisait que le projet de 625 logements dans des immeubles bas avait été adopté à l'unanimité par le conseil d'administration de la SLRB.

On peut lire aussi sur votre site web qu'il existe un projet urbanistique de cinq cents logements, mais qu'il reste une méthode à fixer pour faire aboutir le projet, et entre autres des questions de participation citoyenne. En effet, les questions sont nombreuses parmi les habitants du quartier Joli Bois-Sainte-Alix.

Où en sont le dossier et les études d'urbanisation ? Ce terrain est situé en bordure de la forêt de Soignes et il faut tenir compte des conséquences de l'imperméabilisation d'un terrain de cette taille, marqué par des caractéristiques hydrologiques, puisque les eaux filent vers Stockel en cas d'orage. Une étude a-t-elle été faite à ce sujet ? Quelles en sont les conclusions ?

Quand un projet de construction pourrait-il voir le jour ? Si un tel projet est lancé, comment seront conçues les nécessaires infrastructures sociales, scolaires, commerciales et de proximité ? Cette question est essentielle. Il y a en effet plusieurs infrastructures à proximité, comme l'école communale de Joli-Bois ou une crèche, mais elles sont déjà saturées. Si on construit un grand nombre de logements, occupés généralement par de jeunes familles, il faut donc aussi prévoir les indispensables infrastructures scolaires.

Qu'en est-il du lien entre le quartier et celui de Joli-Bois-Saint-Alix, qui jouxte le terrain ? Il s'agit d'un quartier comportant beaucoup de petites maisons, avec une forte densité de population, ainsi que des rues étroites. Cela pose la question de

huizen en straatjes, wat de nodige mobiliteitsproblemen met zich meebrengt.

Al dertig tot veertig jaar werden er rond de toekomst van het terrein veel projecten georganiseerd, zonder dat er ooit iets werd geconcretiseerd.

In 2007 kondigde de Brusselse olijfbomcoalitie aan dat er meer dan duizend sociale en middelgrote woningen zouden gebouwd worden. In 2009 werd aangekondigd dat het project van 625 woningen in lage woongebouwen unaniem werd goedgekeurd door de raad van bestuur van de BGHM.

Op uw website kunnen we ook lezen dat er een stedenbouwkundig project bestaat omtrent vijfhonderd woningen, maar dat er nog naar een methode wordt gezocht om het project te concretiseren. Ook zitten de inwoners van de wijk Sinte-Aleidis - Mooibos nog met veel vragen.

Hoe ver staan het dossier en de stedenbouwkundige onderzoeken? Werd er al een studie gevoerd naar de gevolgen van het ondoorlaatbaar maken zo een grote oppervlakte? Door haar ligging langs de rand van het Zoniënwood, beschikt het terrein immers over belangrijke hydrologische kenmerken.

Wanneer kan een bouwproject van start gaan? Wat zijn de volgende stappen? Hoe zullen de nodige sociale, commerciële en onderwijsinfrastructuren eruitzien? De reeds bestaande infrastructuren in de buurt, zoals de gemeenteschool van Mooibos, zijn immers al volledig verzadigd.

De buurt vol smalle straatjes van de aangrenzende wijk Sinte-Aleidis - Mooibos doen ook de nodige vragen rijzen omtrent mobiliteit.

Hoe zal de samenwerking verlopen met de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij?

la mobilité et de l'accès de ce terrain un peu enclavé. Quelles sont les collaborations avec la commune et la société de logement social au niveau local ? Quelles sont les prochaines étapes à prévoir au niveau des constructions sur ce terrain des Dames blanches ?

Discussion

Mme la présidente.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- Il s'agit de l'une des plus grandes réserves foncières régionales, et qui plus est d'une réserve foncière publique, puisque, comme vous l'avez rappelé, ce terrain de dix hectares appartient bel et bien à la SLRB. Dans les projets liés au Plan logement, il est assez rare que le terrain appartienne de prime abord, et ne serait-ce qu'indirectement, à la Région. Bien souvent en effet, la propriété du terrain est communale ou privée.

C'est un terrain complexe, certes, et des questions d'accessibilité, de mobilité, et d'environnement se posent. Tout le monde s'accorde à dire que ce terrain doit être urbanisé, mais la question de la densité optimale demeure une interrogation.

À ce niveau, nous avons quelque peu joué dans les caricatures. D'abord celle du Plan particulier d'affectation du sol (PPAS), voté en son temps par la commune et approuvé ensuite par le gouvernement régional. Celui-ci prévoyait 132 logements sur un terrain de dix hectares appartenant à une société de logements publics.

Je veux bien que l'on essaye de réaliser une plus-value ou que l'on cherche à éviter la spéculation foncière privée, mais à partir du moment où le terrain est dans le domaine public et que les pouvoirs publics peuvent eux-mêmes se procurer des plans pour bâtir ne serait-ce que partiellement le terrain, compte tenu du fait qu'une bonne partie de ces logements est constituée de villas quatre façades, vous admettez que 132 logements sur un terrain de ce type peut paraître caricatural.

À cette caricature en a probablement succédé une autre. Un projet de mille logements avec des gabarits qui semblaient, au départ, fort

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Witte Vrouwen is een van de grootste grondreserves in het gewest en bovendien openbaar bezit, want het is eigendom van de BGHM. Meestal hebben de projecten uit het Huisvestingsplan betrekking op terreinen die privébezit of gemeentelijk eigendom zijn.*

Er zijn wel wat vragen wat de toegankelijkheid, de mobiliteit en het milieu betreft. Bovendien is er onenigheid over de optimale dichtheid van de verstedelijking.

Het bijzonder bestemmingsplan (BBP), goedgekeurd door de gemeente en nadien door het gewest, omvatte 132 woningen op dit terrein van 10 ha.

Een meerwaarde zoeken of privéspeculatie vermijden, zijn lofwaardige doelen. Hier gaat het echter om een terrein dat eigendom is van de overheid. Dan is 132 woningen toch wat weinig, zelfs al gaat het om vrijstaande woningen.

Een ander project omvatte duizend woningen, die groter zouden zijn dan de huizen in de omgeving. Ook dat was wat overdreven.

Tijdens vele debatten in de commissie kwam aan het licht dat het gemeentelijke BBP het hele project blokkeert. In het kader van het Huisvestingsplan kan de BGHM geen project op touw zetten met 132 woningen. Gezien de banden met de gemeenten zou de gewestregering ook niet aandringen op een wijziging van het BBP.

Het verbaast mij dat mevrouw Persoons in haar vraag niet spreekt over dit BBP. Haar vragen in verband met mobiliteit of collectieve uitrustingen

disproportionnés par rapport aux bâtis existant dans les alentours, était également excessif.

À présent, nous devons nous donner les moyens de sortir de l'impasse. Lors de précédents travaux en commission, ainsi qu'à l'occasion de débats multiples, nous avons compris que l'impasse résidait surtout dans le fait que le PPAS communal bloquait tout projet. En effet, il était impossible que la SLRB mette en route un projet pour 132 logements dans le cadre du Plan logement. En outre, les relais woluwéens au gouvernement régional étaient tels que le gouvernement, qui pourtant en a la capacité, n'allait pas abroger, ni même modifier ce PPAS.

Je m'étonne, Mme Persoons, qu'il ne soit pas question du PPAS dans votre question. C'est de prime abord intéressant, mais vous pourriez également interroger M. Picqué sur le sujet.

L'essence du blocage du projet se situe là. Bien sûr, il convient d'urbaniser, et toutes les questions que vous soulevez sur les aspects environnementaux de mobilité et d'équipements collectifs sont cruciales. En effet, il serait stupide de bâtir sans tenir compte du niveau de densité extrêmement élevé, sans se préoccuper de l'accès de la mobilité et de l'inscription dans les quartiers environnants, et sans prévoir des dispositifs participatifs.

Néanmoins, la véritable question, à l'heure actuelle, concerne l'avenir du PPAS. Tant que ce PPAS reste en place, qu'il n'est ni abrogé, ni modifié, aucun projet ne sera concrétisé aux Dames blanches. À moins de revendre à des promoteurs privés et de construire uniquement dans ce cadre, j'imagine mal la SLRB ou une société immobilière de service public construire des villas quatre façades. Cela serait fort compliqué !

Les questions que vous posez sont intéressantes et, même si c'est un peu trop tôt, je voudrais savoir si, du côté du gouvernement, on réfléchit à une modification de la "planologie" et à un instrument urbanistique, ainsi qu'à une modification des Plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) et/ou du Plan régional d'affectation du sol (PRAS), puisque les questions que vous posez sont intéressantes sur le fond, mais ne viendraient se poser que parallèlement à une modification du PPAS.

zijn zeker interessant, maar zolang het BBP niet gewijzigd wordt, komt er sowieso geen project op Witte Vrouwen. Ik zie de BGHM of een openbare vastgoedmaatschappij niet meteen vrijstaande woningen bouwen.

Denkt de regering eraan om de BBP's of het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) te wijzigen?

Mme la présidente.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Mme Persoons a rappelé lors de son interpellation l'historique de ce dossier. Effectivement, il s'agit d'une des plus grandes réserves foncières de la Région bruxelloise qui soit encore à disposition des pouvoirs publics.

Le plan lancé par Mme Dupuis lors de la précédente législature consistait à lancer un appel auprès des acteurs publics (communes, CPAS, etc.) pour qu'ils puissent mettre à la disposition de la Région leur surfaces foncières, qui sont limitées en Région bruxelloise, afin de pouvoir construire des logements publics.

Ici, il s'agit en plus d'un terrain qui appartient à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) qui, dès lors, est affecté à une politique sociale du logement. C'est extrêmement important.

Vous avez parlé de la campagne électorale, où l'on entend les préoccupations des citoyens et le fait qu'on peut relayer leurs questions et, même si je n'étais pas candidat en première ligne, j'ai participé à cette campagne dans ma commune ainsi qu'ailleurs, ce qui offre l'avantage de ne pas être exposé de manière trop forte.

Vous avez raison de relayer ici en commission les interpellations et les questions des citoyens. Celles-ci ne sont jamais univoques. J'ai entendu comme vous que l'enjeu de pouvoir se loger de manière décente à Bruxelles est une question stressante pour une partie de plus en plus importante de la population, que ce soit pour les personnes avec les revenus les plus bas, mais aussi pour les personnes avec des revenus un peu plus hauts : des jeunes ménages, des ménages avec un seul revenu - essentiellement des femmes avec des enfants -, des personnes plus âgées qui sont locataires et qui, à un moment donné, ont peur de devoir quitter leur logement pour l'une ou l'autre raison indépendante de leur volonté et qui savent qu'elles auront énormément de difficulté de se reloger dans leur quartier.

Contrairement à une idée reçue, ces questions ne sont pas réservées à certains quartiers de la Région bruxelloise. Elles existent aussi dans des

Mevrouw de voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Mevrouw Persoons herinnerde er ons aan dat het om een van de grootste nog beschikbare grondreserves van Brussel ging.*

Tijdens de vorige legislatuur lanceerde mevrouw Dupuis een oproep tot openbare instellingen zoals gemeenten en OCMW's, om gronden ter beschikking te stellen voor sociale woningbouw.

In dit geval is de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) eigenaar van de grond en wordt deze bestemd voor sociale huisvesting.

Terecht brengt u hier de vragen van de burger ter sprake. Ik weet eveneens hoe moeilijk het wordt om in Brussel een fatsoenlijke woning te vinden, zelfs voor middeninkomens.

Dat probleem doet zich niet alleen in sommige wijken voor, maar bijvoorbeeld ook in Ukkel, Elsene of Sint-Pieters-Woluwe waar slechts weinig sociale woningen zijn opgetrokken. Sint-Pieters-Woluwe is de tweede minst performante gemeente met slechts 6% sociale woningen: ons doel is immers 15% sociale woningen.

Dit dossier verdient dus alle aandacht. Bovendien streven we een zo breed mogelijk overleg na.

Het idee om dat terrein te bebouwen dateert niet van mevrouw Dupuis' voorstel om er 1.000 woningen op te trekken.

In de jaren '70 en '80 lanceerde de toenmalige alom bekende burgemeester al het idee om er 650 woningen op te bouwen.

Het bijzonder bestemmingsplan (BBP) voorziet echter in de bouw van 133 eengezinswoningen en wil liever niets anders in de wijk. Dan wordt het moeilijk om enige vooruitgang te boeken. Mijn werkmethode voor alle initiatieven op dat vlak bestaat erin optimaal overleg met de gemeente en de burger te plegen.

Het overleg met de gemeente mag echter niet unilateraal verlopen. Als het enige antwoord erin bestaat dat het BBP gerespecteerd moet worden,

communes telles qu'Uccle, Ixelles et Woluwe-Saint-Pierre, qui font partie actuellement des communes ayant le moins de logements publics à finalité sociale en Région bruxelloise. Quand je prends toutes les mesures qui peuvent exister en la matière, et pas seulement celles des logements sociaux, Woluwe-Saint-Pierre se situe à l'avant-dernière place dans ce classement avec une emprise de l'ordre de 6%, alors que notre objectif est d'être à 15%.

Je sais que vous partagez aussi ce constat. En rencontrant les habitants de votre commune, j'ai pu me rendre compte que cette impression y existe aussi. C'est la raison pour laquelle nous devons gérer ce dossier de la manière la plus ambitieuse, respectueuse de la commune et des quartiers dans lesquels les projets peuvent s'inscrire. Nous devons aussi le faire dans le cadre d'un processus de concertation le plus large possible.

L'idée de construire sur ce terrain n'est pas du tout neuve. L'histoire n'a pas commencé avec Mme Dupuis et son idée d'y construire 1.000 logements. Toutefois, cette proposition n'a sans doute pas aidé à gérer le dossier de la façon la plus sereine possible.

Déjà, dans les années 70 et 80, un bourgmestre de qualité, que vous connaissez bien, avait fait la proposition de construire 650 logements sur ce terrain. Il ne s'agit donc pas d'une idée totalement nouvelle. Les chiffres qui étaient avancés étaient donc dès le départ assez conséquents.

Quelle est la bonne méthode pour avancer ? Le PPAS, qui prévoit 133 maisons unifamiliales, paraît être davantage un plan qui vise à ce que rien d'autre ne soit fait dans ce quartier. Il ne me semble pas être une base sérieuse de discussion. Avec ce PPAS, il n'y a pas de possibilité d'avancer. Dans tous les plans de logement que nous avons mis en place à mon initiative, deux éléments de méthode sont extrêmement importants : l'excellente concertation avec la commune et avec les habitants.

La concertation avec la commune ne peut être unilatérale. Je peux proposer de discuter, mais, si la seule réponse est qu'il faut respecter le PPAS, qui fixe les bases de la discussion, je n'appelle pas cela une concertation ou une possibilité de discussion crédible.

dan valt elke gespreksbasis weg.

Ik hoop dat er in Sint-Pieters-Woluwe een nieuwe, gezondere dialoog tot stand komt die met alle belangen rekening houdt.

Ook zou het terrein om geologische redenen ongeschikt zijn voor bebouwing.

Ik heb ter plaatse de stedenbouwkundige studie geanalyseerd en over al deze kwesties met de auteurs ervan gesproken.

Uiteraard moeten we rekening houden met de gevolgen voor het waterbeheer en met een duurzame mobiliteit in de wijk.

Ik zal het ook hebben over de grootte van de woningen in de omliggende wijken. Naar de normen van Sint-Pieters-Woluwe en van de rest van het gewest, is dit een dichtbevolkte zone.

Ik denk dat we huizen moeten bouwen van dezelfde grootte als in de omliggende wijken. Dat houdt in dat we grotere huizen bouwen dan in het BBP voorzien.

We bouwen hier bovendien een hele nieuwe wijk. Daar komt veel meer bij kijken dan sociale woningen! De nieuwe wijk moet divers en duurzaam zijn.

Er moet een mix komen van sociale openbare woningen en middenwoningen. Misschien kunnen we ook een aantal koopwoningen bouwen.

Ik sluit privéwoningen ook niet helemaal uit. We moeten streven naar een globaal evenwicht. Naast woningen moeten we daarbij ook denken aan horecazaken, crèches of vrije beroepen.

In de procedure is overleg uiteraard essentieel. Samen met de BGHM heb ik aan de wettelijke overlegprocedures tot zeven extra ontmoetingsmomenten toegevoegd.

Zo ontmoeten we de inwoners van elke wijk waar we nieuwe woningen willen bouwen, nog voor we de omvang van het project bepaald hebben of een architect gekozen hebben.

De bedoeling hiervan is om zoveel mogelijk rekening te houden met de adviezen en

J'espère qu'avec la nouvelle dynamique installée dans la commune de Woluwe-Saint-Pierre, un dialogue pourra s'établir sur des bases plus correctes, plus saines, qui tiennent compte de l'ensemble des intérêts.

On m'avait aussi dit que ce terrain était impropre à la construction en raison de ses caractéristiques géologiques et de problèmes de mobilité. On me l'avait présenté comme un terrain sur lequel on ne pouvait pas espérer construire un nouveau quartier.

Je me suis évidemment rendu sur place et j'ai analysé l'étude urbanistique, en interrogeant également ses auteurs sur leur prise en considération de l'ensemble de ces questions.

Je pense bien sûr à la question géologique, liée à l'environnement de ce terrain et à son impact sur la gestion de l'eau. À la question de la mobilité également : il est évident que l'on ne peut pas construire un nouveau quartier à cet endroit si l'on n'intègre pas cet enjeu de manière durable.

Je les confronterai par ailleurs à la question des gabarits qui peuvent exister dans les quartiers avoisinants, pour ne pas être en rupture totale par rapport à ce qui peut se faire. Bien sûr, il s'agit d'un quartier densément peuplé par rapport à Woluwe-Saint-Pierre ainsi qu'au reste de la Région.

Toutefois, l'on doit rester dans des gabarits analogues aux quartiers avoisinants. Or, le projet PPAS n'est pas du tout analogue à ceux-ci. Inévitablement, nous devons donc être au-dessus de ce qui est prévu.

Je partage également l'avis selon lequel il s'agit d'un nouveau quartier que nous sommes en train de construire. Nous ne devons pas simplement construire des logements sociaux, mais bien un nouveau quartier !

Celui-ci doit exister dans la diversité et faire preuve des qualités de durabilité qui sont liées à l'exigence dont nous devons faire preuve à l'heure actuelle lorsque nous construisons de nouveaux quartiers.

Il doit s'agir d'un quartier durable, présentant une mixité de publics. Pour ma part, sans m'enfermer dans mes propres propos, il faut une mixité entre

commentaren van de bewoners en dat om twee redenen.

Om te beginnen kennen zij hun wijk het best en kunnen zij ons zaken vertellen die wij niet weten. Dat betekent nog niet dat we alle opmerkingen verwerken in het project, maar we kunnen het in elk geval beter laten aansluiten bij de realiteit in de wijk.

Overleg is efficiënter en levert sneller resultaat op.

Ik wil zo snel mogelijk met de nieuwe gemeentelijke verantwoordelijken aan de slag gaan, hen het standpunt van het gewest meedelen en het hunne aanhoren. Ook overleg met de buurtbewoners staat op de agenda.

Ik heb destijds de stedenbouwkundige studie over de grondkwaliteit, waterproblematiek en de mobiliteit aan de burgemeester overhandigd met de vraag zich daarover uit te spreken. Dat zou ten minste overleg over de grond van de zaak opleveren. Ik heb echter nooit een antwoord ontvangen.

les logements publics sociaux et les logements moyens. Peut-être devons-nous également réfléchir à une partie qui pourrait permettre d'accéder à la propriété pour un certain nombre de biens.

Par ailleurs, je n'exclus pas totalement la possibilité de pouvoir installer des logements privés sur ce terrain. Nous devons travailler à la recherche d'un équilibre global et, puisque l'on parle de quartier, nous ne pouvons nous contenter de la question du logement. Il faut donc également réfléchir à d'autres affectations en termes d'horeca, de crèches ou de professions libérales, afin d'aboutir à une forme d'équilibre.

Concernant la procédure, l'élément de concertation est évidemment, dans ces quartiers comme dans tous les autres, essentiel. Comme vous le savez, nous avons introduit, à mon initiative, avec la SLRB, jusqu'à sept rendez-vous complémentaires aux procédures légales en matière de concertation.

Ainsi, nous avons des rendez-vous avec les habitants dans chaque quartier où nous proposons la construction de nouveaux logements. Ceux-ci débutent avant même que l'on ait déterminé le gabarit global du projet de construction, ou choisi l'architecte qui travaillera à la mise en œuvre de nos intentions.

Ces rendez-vous sont destinés à ce que l'on tienne un maximum compte des avis et commentaires qui peuvent être formulés par les habitants. Nous le faisons pour deux raisons.

D'une part, ce sont les habitants qui connaissent le mieux le quartier et qui peuvent ainsi nous faire part d'informations qui pourraient nous échapper. Cela ne signifie pas que nous les intégrerons à 100%, mais nous avons au moins connaissance de la réalité sur le terrain et nous pouvons ainsi agir en fonction de l'ensemble des caractéristiques du quartier en question.

Par ailleurs, si nous privilégions la concertation, c'est aussi parce qu'il est plus efficace de travailler de la sorte. Là où la concertation se déroule bien, les chances d'aboutir sont renforcées. C'est donc dans ce sens que nous voulons pouvoir travailler.

Sur ce dossier, je souhaiterais travailler le plus rapidement possible avec les nouvelles autorités

communales. Dès qu'elles seront en place, je prendrai l'initiative d'un contact avec elles pour pouvoir exposer les intentions de la Région et entendre celles des autorités communales, afin d'avancer le plus rapidement possible et de suivre la procédure que je vous ai indiquée, à savoir de mener une concertation avec les habitants du quartier.

À l'époque, j'ai envoyé au bourgmestre l'étude urbanistique en ma possession en lui demandant de me faire part de ses commentaires. Elle répondait à l'ensemble des considérations sur la qualité du terrain, sur les problèmes de l'eau, sur la mobilité et sur la question des gabarits. Cela permettait d'avoir un échange sur la base d'arguments de fond, et pas seulement sur des considérations arrêtées qui ne reposent sur aucune réalité technique. Je n'ai jamais obtenu de réponse.

Mme Caroline Persoons.- De quand date l'étude ?

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- L'étude a été commanditée par Mme Dupuis à la fin de la précédente législature.

Elle avait envisagé plusieurs scénarios et était introduite par l'analyse du quartier et des enjeux qui étaient discutés à l'époque. J'ai envoyé cette étude à la commune sans en faire la publicité, afin d'entamer le dialogue et d'entendre les contre-arguments que j'étais prêt à examiner. Je n'ai jamais obtenu de réponse de M. Draps.

Je ferai le même exercice avec la nouvelle majorité et j'espère entrer dans un dialogue le plus fructueux possible. Toutes les procédures pourront alors être envisagées : Comment abroger le PPAS ? Comment travaille-t-on pour l'avenir ?

Mme la présidente.- La parole est à Mme Persoons.

Mme Caroline Persoons.- Je développerai ma réplique en trois points. Il y a trente ans déjà, était en place l'excellent bourgmestre dont vous avez parlé, et qui a porté ce projet. Je ne l'ai pas beaucoup connu, mais j'ai l'honneur de porter son nom.

De manière globale, la situation ainsi que l'intérêt porté à certains quartiers ont beaucoup évolué en

Mevrouw Caroline Persoons (in het Frans).- Van wanneer dateert de studie?

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- Mevrouw Dupuis had de studie aan het einde van de vorige legislatuur besteld.

Verschillende scenario's komen erin aan bod, voorafgegaan door een grondige analyse van de wijk. Ik heb ze aan de gemeente overgemaakt met de bedoeling daarover van gedachten te wisselen. De heer Draps is er nooit op ingegaan.

De nieuwe meerderheid zal ik op dezelfde wijze benaderen in de hoop dat het een vruchtbare dialoog oplevert en vragen over een wijziging van het bestemmingsplan of werkwijze voor de toekomst bespreekbaar worden.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Persoons heeft het woord.

Mevrouw Caroline Persoons (in het Frans).- In het algemeen is de aandacht die aan bepaalde wijken besteed wordt op dertig jaar tijd enorm geëvolueerd. Ook de situatie is er veranderd. Er was vroeger bijvoorbeeld veel minder verkeer.

We zijn voorstander van een "oude wijk Mooibos" die past in de 21e eeuw, met een mix van sociale woningen en woningen voor middeninkomens.

trente ans. Il y avait, entre autres, beaucoup moins de voitures.

Nous défendons avant tout l'idée de créer un "vieux quartier de jolis bois", mais du 21^e siècle, avec des logements sociaux et des logements moyens, car la mixité est nécessaire. Il existe déjà beaucoup de logements sociaux dans ce quartier et c'est un point dont il faut tenir compte.

Ensuite, la modification du PPAS et le problème de l'étude sur les conséquences et caractéristiques hydrologiques de la mobilité reviennent à se poser la question de la poule et de l'œuf : qu'est-ce qui vient en premier ?

Il est essentiel de pouvoir se baser sur des études complètes avant de lancer un projet, un nouveau PPAS. Je suis donc quelque peu frustrée par rapport à votre réponse, car j'aurais voulu voir quels étaient, pour la SLRB et le gouvernement régional, les points principaux de cette étude et quelles étaient les conséquences que l'on pouvait en tirer !

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- Ayant étudié les caractéristiques hydrologiques de ce terrain, il est apparu nécessaire de prévoir un plan de mobilité visant à ne pas alourdir, ou du moins coïncider, les enjeux de mobilité dans les quartiers avoisinants ; ayant intégré la densité de population qui existe dans les quartiers avoisinants, l'étude urbanistique établissait trois scénarios possibles oscillant entre les 449 et les 629 logements.

Je ne me suis nullement enfermé dans cette étude. C'est la raison pour laquelle je vous dis qu'il s'agit d'une base reposant sur des éléments techniques et non politiques. À partir de là, des choix politiques doivent être opérés, mais nous disposons au moins de réponses.

Toutefois, menons au préalable le débat, avec la commune si possible, sur le plan technique, afin que l'on ne puisse pas nous refuser la construction de certains bâtiments à cause de problèmes hydrologiques ou de mobilité... Tel est le fondement de cette étude.

Mme la présidente.- La parole est à Mme Persoons.

Deze mix is noodzakelijk. We moeten er rekening mee houden dat er in deze buurt al heel wat sociale woningen zijn.

We moeten ons op afgeronde studies baseren, alvorens het BBP te wijzigen. Daarom frustreert uw antwoord mij enigszins, want ik had graag gehoord wat de voornaamste punten van de studie waren voor de regering en de BGHM en welke conclusies we eruit zouden kunnen trekken.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *Na de studie over de hydrologische eigenschappen van het terrein bleek het nodig een mobiliteitsplan op te stellen om de mobiliteit van de aanpalende buurten niet in het gedrag te brengen. Rekening houdend met de bevolkingsdichtheid van de wijken in de buurt heeft de stedenbouwkundige studie drie mogelijke scenario's naar voren geschoven, waarbij het aantal woningen tussen de 449 en 629 schommelt.*

Ik wil duidelijk stellen dat we ons baseren op technische elementen uit de studie. Het is daarna pas dat beleidskeuzes moeten worden gemaakt.

Graag wil ik vooraf met de gemeente de technische aspecten bespreken, zodat het bouwproject achteraf niet meer kan worden verhinderd om hydrologische redenen of wegens mobiliteitsproblemen.

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Persoons heeft het woord.

Mme Caroline Persoons.- Je terminerai sur l'importance de la concertation. De tous les contacts que j'ai pu avoir en période électorale ou en dehors, j'ai retenu que les gens n'ont pas l'impression d'être bien informés. Il faut pouvoir y répondre rapidement.

- *L'incident est clos.*

INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON

**À M. CHRISTOS DOULKERIDIS,
SECRÉTAIRE D'ÉTAT À LA RÉGION
DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉ
DU LOGEMENT ET DE LA LUTTE
CONTRE L'INCENDIE ET L'AIDE
MÉDICALE URGENTE,**

**concernant "le soutien régional renforcé
dans le cadre du droit de gestion publique".**

Mme la présidente.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- La lutte contre les logements et les bâtiments vides est une des priorités de ce gouvernement. Nous revenons régulièrement sur ce dossier, que ce soit avec la transformation des bureaux vides en logements, l'action des agences immobilières sociales pour remobiliser du logement vide, le système d'amende régionale ou le droit de gestion publique, dont on a modifié le dispositif en début de législature. Ce dispositif était un peu compliqué à mettre en œuvre administrativement, en raison d'un certain nombre de blocages fonctionnels, administratifs et financiers.

Il s'agit de l'un des outils créés dès 2003 par le Code du logement. On sait que très peu d'opérations ont été menées, y compris suite aux modifications intervenues au début de la présente législature. Même si on a voulu le rendre plus souple et opérationnel, il faut bien constater qu'il rencontre peu de succès.

Mevrouw Caroline Persoons (in het Frans).- *Overleg is erg belangrijk. Uit mijn contacten tijdens de verkiezingscampagne blijkt immers dat mensen de indruk hebben dat ze niet goed geïnformeerd zijn. Daar moeten we iets aan doen.*

- *Het incident is gesloten.*

INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON

TOT DE HEER CHRISTOS DOULKERIDIS, STAATSSECRETARIS VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST, BELAST MET HUISVESTING EN BRANDBESTRIJDING EN DRINGENDE MEDISCHE HULP,

betreffende "de sterkere gewestelijke steun in het kader van het openbaar beheersrecht".

Mevrouw de voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *De strijd tegen leegstand is een van de prioriteiten van deze regering. We hebben het regelmatig over het ombouwen van leegstaande kantoren tot woningen, de inspanningen van de sociale verhuurkantoren om leegstaande woningen op de markt te brengen enzovoort. Bij het begin van deze regeerperiode werd het openbaar beheersrecht aangepast. Het was immers nauwelijks toepasbaar.*

Het openbaar beheersrecht werd in 2003 ingevoerd, maar is sindsdien zelden of nooit toegepast, ook niet na de voornoemde wijziging van de wetgeving.

Op 18 september 2012 deelde u mee dat de regering de toelagen aan de gemeenten voor de uitoefening van het openbaar beheersrecht wil uitbreiden om de toepassing van de maatregel te stimuleren.

Le 18 septembre dernier, vous avez annoncé par voie de communiqué que le gouvernement allait renforcer les subventions accordées aux communes pour l'exercice de ce droit de gestion publique, dans l'objectif de dynamiser ce dispositif et de le rendre plus opérationnel, ce dont il a bien besoin.

En quoi consistent ces nouvelles mesures ? Quelles sont les communes qui bénéficieront d'un soutien accru ? Combien d'opérations de prise en gestion publique sont-elles actuellement en cours ? Je connais uniquement celles qui sont menées dans la commune de Saint-Gilles, où une opération a déjà été menée dans le cadre d'un contrat de quartier, alors qu'une ou deux autres sont en cours dans le cadre d'autres contrats de quartier.

Une articulation se fait donc entre ce dispositif et celui du contrat de quartier. Cela paraît intelligent, puisque le diagnostic du contrat de quartier permet d'identifier les immeubles et logements vides et d'imaginer les perspectives de remobilisation, de manière transversale. Néanmoins, il n'y a pas de raison de circonscrire le droit de gestion publique aux zones sous contrat de quartier.

Avez-vous eu des contacts avec des opérateurs immobiliers publics, indiquant que ce renforcement des subventions va les inciter à recourir davantage à ce dispositif ?

Par ailleurs, où en est la mise en place de la Cellule logements inoccupés au sein de l'administration régionale ? Il s'agit en effet de la clé de voûte d'un dispositif régional de lutte contre les logements inoccupés, puisque, à partir de cette cellule, on pourra activer différents dispositifs : le droit de gestion publique, mais aussi l'amende régionale.

Discussion

Mme la présidente.- La parole est à Mme Van den Brandt.

Mme Elke Van den Brandt (en néerlandais).- *En instaurant un prêt sans intérêt pour le droit de gestion publique, le gouvernement entend clairement inciter les communes à recourir à cet*

Kunt u de nieuwe maatregelen toelichten? Welke gemeenten krijgen extra steun? In hoeveel gevallen wordt het openbaar beheersrecht momenteel uitgeoefend? Ik weet dat het in Sint-Gillis in een drietal gevallen wordt gebruikt naar aanleiding van wijkcontracten.

Er is dus een verband tussen het openbaar beheersrecht en de wijkcontracten. Dat lijkt me een goede zaak, want aan de hand van de wijkcontracten kan de leegstand in een buurt in kaart worden gebracht en kan er worden nagedacht over het gebruik van leegstaande gebouwen. Toch kan het niet de bedoeling zijn om het openbaar beheersrecht enkel toe te passen in buurten met een wijkcontract.

Hebt u contact gelegd met vastgoedbeheerders uit de overheidssector om erop te wijzen dat het door de uitbreiding van de subsidies interessanter wordt om het openbaar beheersrecht toe te passen?

Hoe zit het met de oprichting van een gewestelijke cel voor leegstaande woningen? Die zou bevorderlijk zijn voor een efficiënt beleid, omdat ze zich kan bezighouden met het openbaar beheersrecht en de boetes op leegstand.

Bespreking

Mevrouw de voorzitter.- Mevrouw Van den Brandt heeft het woord.

Mevrouw Elke Van den Brandt.- Met de intrest van 0% geeft de regering het openbaar beheersrecht een duwtje in de rug. Eerder breidde het parlement de termijn al uit, maar nu wordt het

instrument.

Le moment est décisif pour le droit de gestion publique. La Cour constitutionnelle le considère comme une limitation justifiée du droit à la propriété. Des mesures sont prises pour qu'il soit financièrement viable. Existe-t-il d'autres obstacles à sa mise en œuvre ?

Mme la présidente.- La parole est à M. Doulkeridis.

M. Christos Doulkeridis, secrétaire d'État.- En ce qui concerne le premier volet, relatif à prise en gestion publique de biens inoccupés, notre volonté est de faire de la lutte contre la vacance immobilière une priorité. Le gouvernement a décidé de renforcer l'action du Fonds de droit de gestion publique.

Concrètement, le gouvernement vient de décider que le remboursement de prêts accordés aux opérateurs publics pouvait dépasser le délai imposé de neuf ans auparavant et ce, en droite ligne avec la proposition parlementaire qui avait été adoptée en 2010 et qui permet de poursuivre une prise de gestion au-delà des neuf ans. Proposition qui ne prévoyait toutefois pas la prolongation de la durée du remboursement.

Prolonger cette période de neuf ans permet aux opérateurs publics, et notamment aux pouvoirs locaux, d'avoir le temps nécessaire pour que les loyers couvrent l'ensemble des frais engendrés par le droit de gestion publique. Le parlement l'avait souhaité, notamment pour rassurer les communes inquiètes des conséquences financières éventuelles d'un tel dispositif.

Cela se traduit par une modification de l'ordonnance portant sur les fonds budgétaires, qui est à l'ordre du jour d'une prochaine commission des finances.

nog gemakkelijker. Dit is een duidelijke oproep aan de gemeenten om dit instrument te gebruiken. In de strijd tegen leegstand zijn we moreel verplicht om ieder beschikbaar instrument te gebruiken. De timing is ook perfect, want de nieuwe gemeentebesturen kunnen nu kleur bekennen.

Het is erop of eronder voor het openbaar beheersrecht. Er is nu juridische duidelijkheid: het Grondwettelijk Hof ziet het openbaar beheersrecht als een terechte beperking van het recht op eigendom. Er zijn maatregelen genomen om het financieel haalbaar te maken. Heel wat belangrijke obstakels zijn dus weggenomen. Zijn er nog andere hindernissen of hebben we alles gedaan wat nodig is?

Mevrouw de voorzitter.- De heer Doulkeridis heeft het woord.

De heer Christos Doulkeridis, staatssecretaris (in het Frans).- *De regering wil een prioriteit maken van de strijd tegen de leegstand en besliste daarom om de subsidies van het Fonds voor het openbaar beheersrecht uit te breiden.*

Meer bepaald zal de terugbetalingstermijn van leningen aan overheidsinstanties, die momenteel negen jaar bedraagt, worden verlengd. Die beslissing sluit aan bij een voorstel van ordonnantie van 2010. Zo wordt het mogelijk om een gebouw langer dan negen jaar openbaar te beheren.

Door de verlenging van de termijn hebben overheidsinstanties en vooral lokale overheden genoeg tijd om ervoor te zorgen dat ze voldoende huurgeld kunnen innen om de kosten voor de uitoefening van het openbaar beheersrecht te dekken. Het parlement had daarop aangedrongen, omdat de gemeenten zich zorgen maakten over de financiële gevolgen.

De ordonnantie over de fondsen met betrekking tot het openbaar beheersrecht zal worden gewijzigd.

De regering wil ook de rente voor leningen die bedoeld zijn om werken uit te voeren aan leegstaande woningen volledig schrappen. In eerste lezing werd de wijziging van het besluit inzake het Fonds voor het openbaar beheersrecht al goedgekeurd. De gemeenten zullen een groter gedeelte

Le gouvernement a aussi le souhait d'aller plus loin en relevant la part de cet emprunt à taux zéro dans le coût des travaux. Il a adopté en première lecture une modification de l'arrêté "fonds droit de gestion publique", qui prévoit que la quotité pouvant être empruntée passe de 50 à 70% et de 80 à 90%, selon que la commune se trouve ou non en zone de développement renforcé du logement et de la rénovation. Ceci concerne la majeure partie de Bruxelles-Ville, ainsi que les quartiers anciens d'Anderlecht, Molenbeek, Koekelberg, Evere, Jette, Schaerbeek, Saint-Josse, Ixelles, Etterbeek, Saint-Gilles et Forest, qui bénéficient d'une dotation supérieure à la moyenne régionale.

Le prêt pourra donc désormais s'élever à 35.000 ou 45.000 euros par logement, les travaux ne pouvant dépasser 50.000 euros par logement.

S'agissant des opérateurs qui pourraient être motivés par un tel renforcement de l'aide régionale : votre question arrive sans doute un peu tôt, d'autant que je m'exprime sous réserve de l'adoption définitive de l'arrêté en seconde lecture, puisque le Conseil d'État doit encore rendre son avis, après que l'ordonnance aura été soumise - et adoptée, je l'espère - par le parlement.

Faisons la transition avec le second volet de votre interpellation : la mise en place de la Cellule logements inoccupés au sein du ministère.

Rappelons brièvement le dispositif : l'amende régionale sur les bâtiments inoccupés depuis plus d'un an vient sanctionner les propriétaires qui ne remédieraient pas à l'inoccupation dans un délai raisonnable, alors même que des mesures d'accompagnement et de soutien, comme la gestion par une agence immobilière sociale ou encore l'aide à la rénovation, leur sont proposées.

Un seul et unique but poursuivi : rendre effective l'égalité entre droit de propriété et droit au logement, en amenant les propriétaires à remettre leurs biens sur le marché locatif. C'est un point extrêmement important, qui intéresse les pays voisins, confrontés à ce même type de situation. Aujourd'hui, on peut considérer que le droit à l'habitat se rapproche de manière extrêmement forte du droit de propriété.

En travaillant sur la notion d'amendes et pas simplement de taxes, cela permet de considérer

van het bedrag dat ze nodig hebben kunnen lenen, afhankelijk van de vraag of het gebouw in kwestie zich al dan niet in een ruimte met versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie (RVOHR) bevindt.

De leningen kunnen voortaan maximaal 35.000 of 45.000 euro per woning bedragen. De werken voor het bewoonbaar maken van woningen die in openbaar beheersrecht worden genomen, mogen immers maximaal 50.000 euro kosten.

U vroeg welke instanties nu meer geneigd zullen zijn om het openbaar beheersrecht toe te passen door de uitbreiding van de gewestelijke steun. Die vraag is echter wat voorbarig, want de aanpassing van de wetgeving is nog lang niet rond.

U had het ook over de oprichting van een cel voor leegstaande woningen. Die zou zich bezighouden met de gewestelijke boetes voor eigenaars van een gebouw die al langer dan een jaar leegstaan en niets aan dat probleem doen, zelfs nadat hun begeleidingsmaatregelen werden voorgesteld.

Er moet een evenwicht worden gevonden tussen het recht op eigendom en het recht op wonen: eigenaars moeten leegstaande woningen weer op de markt brengen. We merken dat dergelijke maatregelen ook worden genomen in buurlanden die met woningnood worden geconfronteerd.

Door leegstand te beboeten in plaats van te belasten, wordt het duidelijk dat het een overtreding is om woningen leeg te laten staan.

Het huisvestingsbeleid kan het geld van de boetes nuttig gebruiken. De boetes zijn minstens even hoog als de leegstandsheffing. Bovendien is er voor boetes geen zware administratieve procedure vereist en wordt er dus zeer veel werk en tijd uitgespaard.

Klachten van erkende verenigingen over leegstand worden onderzocht. Er wordt informatie ingewonnen bij het Rijksregister, het kadaster, het waterverbruik wordt opgevraagd en indien nodig wordt het pand bezocht. We wilden er vooral op toezien dat de nodige informatie kon worden ingezameld, zonder dat het privéleven van de eigenaars in het gedrang kwam.

Als blijkt dat een woning al langer dan een jaar

qu'il y a une infraction à laisser un bien à l'abandon et que des mesures, telles que celles que nous prévoyons, peuvent être mises en place.

Je me suis déjà exprimé sur l'intérêt évident pour les communes : obtenir un budget affecté à la politique du logement en percevant 85% des amendes perçues. Ces montants sont soit identiques, soit supérieurs à ceux des taxes, en faisant l'économie d'une procédure administrative lourde et donc de nombreuses heures de travail, tant pour les agents communaux que pour les échevins, dans le cadre du recours taxes.

Concrètement, les cas décelés ou dénoncés par l'associatif agréé - il n'y a pas encore eu de plaintes de la part des collègues communaux - sont examinés et les informations sont recoupées par le registre national, le cadastre, la consommation d'eau et les visites sur place si nécessaire. L'un des points fondamentaux était de pouvoir obtenir des informations tout en maintenant le respect de la vie privée. Nous sommes aujourd'hui beaucoup plus opérationnels à ce sujet.

Si la suspicion d'un vide locatif de plus de douze mois se confirme, un recommandé est envoyé au propriétaire, l'informant du montant de l'amende encourue, qui correspond à 500 euros par mètre de façade, multiplié par le nombre d'étages le cas échéant, ainsi que par le nombre d'années d'inoccupation s'il ne remédie pas à l'inoccupation dans les trois mois.

Au-delà du caractère coercitif de l'amende, c'est évidemment l'impact incitatif d'une telle mesure que nous voulons mettre en avant. L'équipe administrative est actuellement composée de quatre personnes : un coordinateur, un assistant comptable et deux agents de terrain. Ils sont tous très motivés. Un assistant juridique doit les rejoindre le mois prochain.

Cette équipe de cinq personnes est celle autorisée actuellement par le gouvernement pour mettre en place la procédure d'amende. Il est vraisemblable qu'elle devra être étoffée si, comme nous l'attendons, le nombre de plaintes augmente et si nous voulons lui donner un rôle plus large et transversal de lutte contre l'inoccupation.

Nous venons de recevoir un premier bilan chiffré de l'action. À la suite de l'arrivée à échéance, mi-

leegstaat, krijgt de eigenaar een aangetekende brief met informatie over de boete. Die bedraagt 500 euro per strekkende meter gevel vermenigvuldigd met het aantal leegstaande verdiepingen en het aantal jaren leegstand. De boete wordt enkel geïnd als de eigenaar niet binnen drie maanden maatregelen neemt. De boetes zijn vooral bedoeld om de eigenaars te stimuleren om hun onroerend goed op de verhuurmarkt aan te bieden of een andere oplossing te zoeken om het woningpark optimaal te benutten.

Het administratief team dat zich bezighoudt met de leegstandboetes bestaat momenteel uit vier gemotiveerde personeelsleden: een coördinator, een hulpboekhouder en twee terreinwerkers. Binnenkort wordt het uitgebreid met een juridisch medewerker.

We verwachten dat het aantal klachten over leegstand nog zal toenemen. In dat geval wordt het team uitgebreid.

De cel opende al 502 dossiers. Er werden 92 ingebrekestellingen verstuurd. In ongeveer een derde van de gevallen nemen de eigenaars maatregelen en valt de boete weg. De maatregel mist haar doel dus niet.

Soms wordt een dossier gesloten voordat er een ingebrekestelling wordt verstuurd. De belangrijkste reden is dat er op het adres minstens een bewoner is gedomicilieerd.

Het feit dat veel boetes worden ingetrokken, bewijst dat eigenaars aangespoord worden om het probleem op te lossen. Zo worden gebouwen bijvoorbeeld sneller te koop gezet. In geval van eindeloze renovaties spoort de cel de eigenaars aan de bouwwerken binnen een redelijke termijn te beëindigen en verzekert ze een opvolging van de dossiers.

(verder in het Nederlands)

Dit toont aan dat de gewestelijke boete die het parlement heeft ingevoerd voldoet aan haar eerste doelstelling, die er niet in bestaat om nieuwe inkomsten voor het gewest te waarborgen of eigenaars in moeilijkheden te brengen, maar wel om de initiatieven van de eigenaars te bespoedigen met het oog op het opnieuw op de huurmarkt brengen van hun woningen, ongeacht of dit

août, des premières mises en demeure adressées, la cellule a entamé l'envoi des notifications, invitant les propriétaires en infraction n'ayant pas donné suite à l'avertissement à régler le montant de l'amende.

À ce jour, la cellule a ouvert 502 dossiers pour enquête. En quatre mois, l'évolution des enquêtes a permis d'adresser 92 mises en demeure. Environ un tiers des cas, soit 29 sur les 92 mises en demeure adressées, se concluent par un abandon de l'amende, en raison de motifs divers survenus durant la période de mise en demeure de trois mois. Il s'agit donc bien d'un changement d'attitude, ce qui est l'objectif visé dans la procédure : travaux de rénovation exempts de permis invisibles depuis l'extérieur, vente du bien, mise en location du bien, introduction de demandes de permis d'urbanisme pour la réaffectation du bien ou affectation de fait autre que le logement.

Ces mêmes motifs révélés par l'enquête préalable peuvent également être à l'origine de l'écartement d'un dossier avant l'envoi de la mise en demeure, mais la raison principale reste la présence d'au moins une domiciliation par adresse.

Les nombreux cas d'abandon de l'amende révèlent le bon impact incitatif de la mise en demeure chez les propriétaires. Certaines accélérations de mise en vente, par exemple, sont le fruit d'une amende encourue. En cas de rénovation interminable, la cellule incite les propriétaires à terminer les travaux dans un délai raisonnable et assure alors le suivi des dossiers.

(poursuivant en néerlandais)

Ceci démontre que l'amende régionale instaurée par le Parlement rencontre son premier objectif : non pas assurer de nouvelles recettes à la Région ni acculer un propriétaire en difficulté mais bien accélérer l'action de celui-ci pour une remise sur le marché locatif, que cela passe par une rénovation du bien ou une vente.

Ce premier bilan permet aussi de mettre en évidence les difficultés de terrain ou maladies de jeunesse de la procédure.

(poursuivant en français)

gebeurt via renovatie of verkoop.

Deze eerste tussentijdse balans maakt het eveneens mogelijk om de moeilijkheden op het werkveld en groeipijnen van de procedure aan het licht te brengen.

(verder in het Frans)

De inspecteurs worden met allerhande problematische gevallen geconfronteerd, gaande van eigenaars die op een onbekend adres in het buitenland verblijven tot gebouwen die eigendom waren van overledenen zonder erfgenamen.

De meeste gevallen hebben te maken met het feit dat er iemand op een adres is gedomicilieerd, terwijl de woning duidelijk onbewoond is.

Er wordt voorrang gegeven aan klachten van erkende verenigingen en gemeenten. Helaas zijn die zeldzaam. De cel neemt in een groot aantal gevallen zelf het initiatief voor een onderzoek. Als de gemeenten beter meewerken en er meer verenigingen worden erkend, zal de cel wellicht minder vaak het initiatief moeten nemen.

In elk geval worden er voor elk onderzoek veel gegevens nagetrokken. De verenigingen hebben immers geen toegang tot dezelfde informatie als de overheid.

Binnenkort komt er overleg over de onderzoeksmethode, zodat eigenaars efficiënter geïdentificeerd en bestraft worden. We moeten de verenigingen erop wijzen dat ze ook rekening moeten houden met de bestemming van een gebouw. Een gebouw dat op het eerste gezicht een woning lijkt, kan een andere bestemming hebben.

Op dit moment is het niet mogelijk om in het Rijksregister na te gaan welke personen op een adres waren gedomicilieerd in het verleden. We kunnen dus niet weten wie het laatst gedomicilieerd was op een bepaald adres.

Het Rijksregister is bereid om die informatie beschikbaar te stellen, aangezien ze ook erg nuttig kan zijn voor andere overheidsdiensten. Zodra dat gebeurt, krijgen we een duidelijker zicht op de duur van de leegstand en kunnen we de boetes preciezer bepalen.

Dans le cadre de leurs recherches quotidiennes, les inspecteurs sont confrontés à des cas problématiques pour lesquels des solutions devront être trouvées :

- un propriétaire radié et non inscrit ailleurs ;
- un propriétaire résidant à l'étranger avec une adresse fournie au cadastre incorrecte ou pas mise à jour ;
- des immeubles en déshérence ;
- le registre national indique un propriétaire occupant, mais l'inoccupation est manifeste ;
- lorsqu'un immeuble comprend plusieurs logements, le registre national ne permet pas de distinguer lequel est inoccupé ;
- un faux positif : le nombre de personnes domiciliées dans un immeuble n'est pas un gage d'occupation de tous les logements ;
- l'application "cadastre" ne permet pas de distinguer les propriétaires de deux logements différents au même étage.

On le voit, les situations problématiques sont le plus souvent liées à la présomption d'occupation liée à la domiciliation ou fausse domiciliation dans le bien.

La priorité est toujours accordée aux dossiers émanant d'une plainte d'une association agréée ou d'un collègue communal, plaintes aujourd'hui malheureusement très peu nombreuses. Parallèlement, et afin d'assurer une action régulière, équilibrée, et efficace, la cellule mène actuellement un très grand nombre d'enquêtes d'initiative. La proportion pourrait évoluer en fonction de la participation des communes et de nouveaux agréments d'associations.

Quelle que soit leur origine, les enquêtes ouvertes font toujours l'objet de nombreuses vérifications, puisque les associations n'ont pas accès aux mêmes données que nous.

Une prochaine concertation avec le secteur en vue d'adopter une méthode d'investigation rigoureuse rendra l'identification et la sanction plus efficaces. L'attention des associations devrait également être

De cel moet zich niet alleen bezighouden met boetes, maar coördineert ook verschillende hefbomen tegen leegstand. We werken met een ruime waaier van maatregelen om het probleem te bestrijden.

Het gewest heeft de hefbomen in die mate versterkt dat de gemeenten of andere overheidsdiensten niet meer kunnen beweren dat het openbaar beheer een economisch onleefbare of juridisch onzekere maatregel is.

Ik overleg nog met de federale regering over mogelijke verbeteringen.

Voor de gemeenteraadsverkiezingen hebben verschillende gemeenten mij meegedeeld dat ze aan het systeem willen deelnemen. Zij zijn zeker welkom!

portée à l'affectation des biens incriminés. La confusion est parfois faite entre la situation de droit et la situation de fait, créant un amalgame entre ce qui pourrait être considéré comme un logement et l'affectation que le bâtiment revêt effectivement : garages, ateliers, commerces, bureaux,...

Enfin, dans la recherche de pistes de solutions visant à rendre le travail d'enquête plus efficace, il est à noter que, dans le système actuel, le registre national ne permet pas de retracer l'historique des domiciliations pour un bien précis. Il est donc impossible de savoir de quand date la dernière inscription à une adresse précise.

Le Service du registre national, qui dépend du SPF Intérieur, a confirmé cette lacune et a manifesté un vif intérêt pour l'intégration de cette information lors des consultations, vu son indéniable utilité pour la cellule et l'intérêt potentiel pour les autres administrations. L'accès à cette information, complétée par d'autres éléments, rendrait plus fiable la vérification de la durée de l'occupation et aussi du montant des amendes qui pourraient être réclamées.

J'en terminerai avec le fait que le service doit constituer non seulement le bras coercitif de la Région, mais aussi un acteur chargé d'articuler les nombreux dispositifs prévus dans l'arsenal législatif et qui contribuent, à des degrés divers, à la lutte contre la vacance immobilière : via les communes, les agences immobilières ou l'amende. Nous travaillons avec une palette d'outils variés pour agir le plus efficacement possible contre la vacance immobilière.

Nous sommes aujourd'hui dans une situation où nous avons, du côté des pouvoirs publics et de la Région, renforcé les dispositifs pour que les communes, ou d'autres acteurs publics qui peuvent agir dans ce domaine, ne puissent pas dire que le dispositif n'est pas viable économiquement ou tenable juridiquement. Je pense que plus personne ne pourra le dire à l'heure actuelle.

J'estime que nous avons désormais toutes les cartes en main pour pouvoir agir. J'ai donc également mis en avant les améliorations que l'on pourrait encore apporter et qui dépendent notamment d'une concertation avec le niveau fédéral. Nous travaillons également sur ce plan-là.

Durant la période précédant le 14 octobre, j'ai entendu un certain nombre de communes exprimer le souhait qu'elles comptaient entrer dans le processus. Je peux leur confirmer aujourd'hui que nous sommes aptes à les accueillir !

Mme la présidente.- La parole est à M. Maron.

M. Alain Maron.- Je vous remercie pour votre réponse complète et encourageante, qui arrive au bon moment puisque les nouveaux collèges communaux sont en train d'être constitués et les accords de majorité écrits.

Les politiques communales de lutte contre la vacance immobilière constituent un enjeu important, et l'articulation entre le travail qui sera fait au niveau des communes et les dispositifs régionaux est aussi un enjeu important.

L'existence d'un dispositif crédible et fonctionnel d'amendes régionales est un élément nouveau. Il s'agira d'essayer de faire en sorte, partout où nous sommes, de motiver les communes à avoir un véritable dispositif : soit elles conservent leur système de taxes, mais dans la perspective de remise sur le marché et d'activation d'autres dispositifs et pas uniquement pour taxer, soit - mieux encore - elles rentrent dans le système des amendes régionales.

De toute manière, il y a des articulations à opérer : que l'on passe par des agences immobilières sociales pour la remise sur le marché, par le droit de gestion publique, ou que l'on considère le travail d'identification des immeubles vides, les communes peuvent et doivent avoir un rôle à jouer. Je me réjouis que vous ayez reçu des premiers retours positifs pendant la campagne électorale, j'espère que cela se traduira dans les faits et que, dans un an, vous pourrez annoncer qu'un plus grand nombre de communes mettent en œuvre un dispositif contre la vacance immobilière.

- *L'incident est clos.*

Mevrouw de voorzitter.- De heer Maron heeft het woord.

De heer Alain Maron (in het Frans).- *Uw bemoedigend antwoord komt op het juiste moment, nu de nieuwe gemeentebesturen gevormd worden en de bestuursakkoorden gesloten worden.*

Het gemeentebeleid tegen de leegstand en de coördinatie tussen het werk van de gemeenten en het gewest zijn belangrijke aandachtspunten.

Een geloofwaardig en efficiënt systeem van gewestelijke boetes is nieuw. We moeten de gemeenten motiveren om een dergelijk systeem toe te passen. Ze kunnen hun gemeentelijke heffing behouden, maar dan met de bedoeling om zo veel mogelijk woningen opnieuw op de markt te brengen, of ze kunnen zich aansluiten bij het gewestelijke systeem, wat nog beter is.

In elk geval hebben de gemeenten een rol te spelen, of dat nu gebeurt via de sociale verhuurkantoren, het openbaar beheersrecht of het opsporen van leegstaande gebouwen.

Ik hoop dat de positieve intenties van veel gemeenten omgezet worden in daden.

- *Het incident is gesloten.*